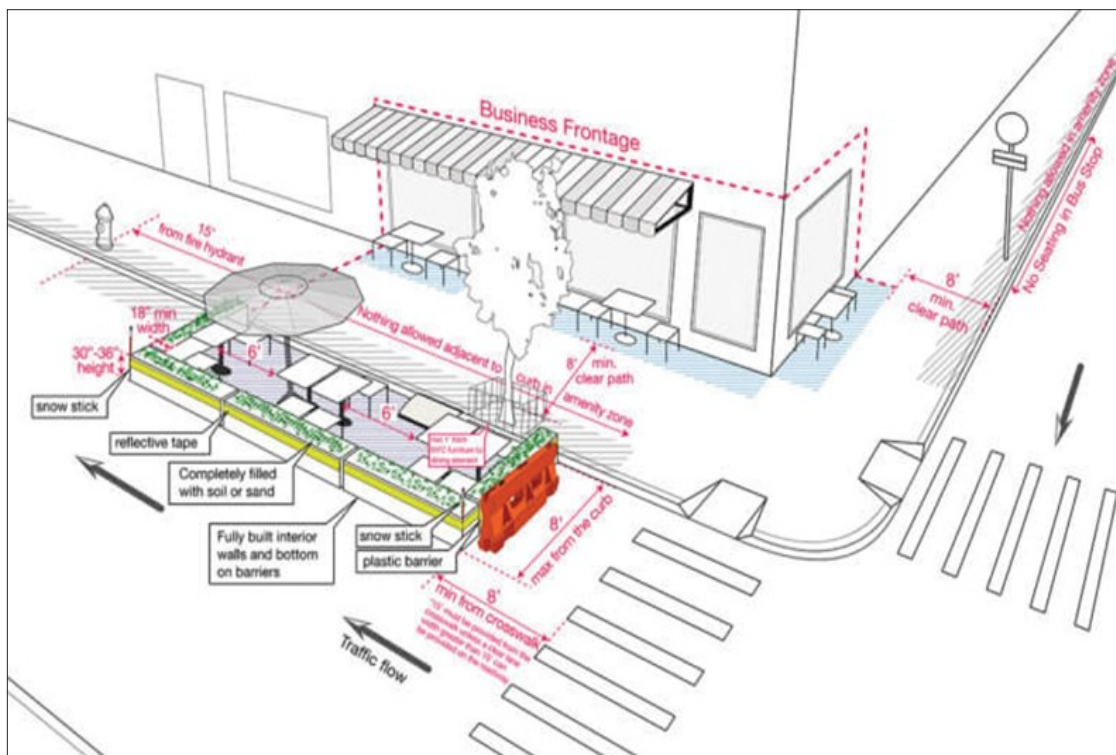


# 市府逐步推进永久户外用餐项目 棚屋恐被淘汰



在纽约市逐步推进永久户外用餐(Open Restaurant)项目之际,市交通局(DOT)8日(周二)在市议会公听会上表示,永久化户外用餐项目将可能只允许餐饮业主使用障碍物、桌椅、帐篷或遮阳伞,而非使用棚屋类(Shed)设施来开展户外用餐经营。

市交通局户外用餐项目主任施佩尔(Julie Schipper)表示,在目前设计的永久性户外用餐项目中,并未纳入棚屋类设施。这类棚屋设施会挤占更多街道空间,导致人流和车流拥挤,尤其随着疫情形势放缓,顾客可以进入室内用餐,户外用餐的需求随之下降,因此餐饮业者不必要再在街边搭建棚屋,作为顾客的户外用餐场所。

市交通局局长罗德里格斯(Ydani Rodriguez)称,市交通局目前仍在就新的户外用餐设施细节展开进一步研究当中,再向公众公布永久性户外用餐项目的详细规定和细则。

据统计,在纽约市范围内,有

超过1.2万餐饮业商家申请并开展户外用餐,至今为止,市交通局已对4292家违规的餐馆发出警告、开出22张罚单、拆除40座违规户外用餐设施。

根据市交通局公布的信息,永久户外用餐项目目前正在进行法律法规等政策调整阶段,这一阶段预计将在2022年秋季完成。该项目有望在2022年冬季面向全市范围内的餐饮业者开放申请,并在2023年正式实施。详情可访问市交通局网站: <https://www1.nyc.gov/html/dot/html/pedestrians/openrestaurants.shtml>。

永久户外用餐项目将允许餐饮业者使用店铺前的人行道和路边空间永久化开展户外用餐。在人行道上的户外用餐区域,座位和桌子必须靠着餐馆的墙壁或尽可能靠近墙壁,并为行人留出8英尺的步行空间。此外,也必须满足与相邻店铺保持至少3英尺距离、不能阻挡公共设施和堵塞公交车候车区等要求。

## 买家蜂拥而上,其中公寓最受欢迎

据美国CNN报道,美国房利美的一项最新调查显示,认为现在是购买最佳时机的买家比例在去年9月份从59%下降到54%。但不可否认的是,认为现在是出售房屋的好时机的人仍占多数。

由于新冠疫情,居民对公寓的需求异常强劲,而且出现历史性的供应不足。这是导致房价居高不下的一个因素,目前房价已开始对潜在购房者的信心造成影响。

据数据分析公司的数据显示,房屋价值每年上涨近6%。现在,更多的消费者预计这些价格涨幅会继续增长。

房利美调查显示,明年房价将上涨的受访者比例从33%上升到41%,而认为房价会下跌的受访者

比例则从26%降至17%。更多的人确实认为现在是卖房子的好时机,依照这个趋势,如果卖方情绪大幅改善,可能会有助于房屋供应,并至少带走部分价格热。

房利美首席经济学家表示:“未来,我们认为,最不确定的因素是,是否有足够多的卖家进入市场,以继续满足强劲的购房需求。住房购买市场需要住房价格增长和经济持续复苏的适当组合,以实现可持续的住房活动水平。”

不断下降的抵押贷款利率一直促使购房者涌入市场,尤其是利率创下又一个又一个新纪录。虽然利率没有脱离历史低点,但似乎已经趋于平稳。

一家房地产的首席经济学家

萨姆·卡特表示:“由于利率接近历史最低水平,买家需求依然强劲,首次置业者强劲。”这种需求在美国负担得起的地区尤其强劲,如中西部地区,那里的房价正以过去20年来最高的速度加速增长。”

媒体称,人们担心的是低端市场,在那里抵押贷款利率扮演着非常重要的角色。人们的承受能力已经受到影响,如果利率不上升,或者稍微高一点,一些买家可能会被排除在外。抵押贷款银行协会的数据显示,过去几周,购房申请的平均贷款规模创下历史新高,这意味着更多的购房者活动都集中在高端市场。这表明,一些低端买家已经被排除在外。



## 一文读懂最权威的美房价格指数——凯斯席勒房价指数

美国房价在经济中有着举足轻重的影响,对很多工薪阶层来说,房产往往是他们拥有的最大财产,房价上涨,就意味着个人财富上升,房价下跌,就意味着自己的财产缩水,因此房价走势对消费者支出有很大影响。

美国房价是公众和经济学家都密切关注的一个经济指标,通常我们所说的房价指数,指的是标准普尔凯斯·席勒Case-Shiller房价指数,它是衡量美国房价波动的一个重要数据。

标准普尔凯斯·席勒房价指数由著名的评级机构标准普尔公司(S&P)计算,是目前最权威的美国房产价格指数,用来综合考量地区的房产价格变动情况。列入Case-Shiller房价指数统计范围的房屋,主要是独栋或联排房屋。公寓及合租房均不被列入统计范围(另有有关公寓

价格变化的指数)。列入该统计范围的住宅,要有两次或以上的交易记录。新建楼房并不列入计算范围以内。

该指数是由标准普尔公司的两位经济学家卡尔·凯斯和罗伯特·席勒编制的,因此就用他们的名字命名。它包括一个全美房价价格指数(national home price index),一个20城综合指数(20-city composite index),一个10城综合指数(10-city composite index),以及20个单独的都会房价指数(metro area indices)。

这些指数的编制是基于独户住宅的二手房销售数据,新建住房和多户型公寓不包括在内。全美房价指数涵盖了人口普查的九个主要部门。该指数按季度计算,并于2月、5月、8月和11月的最后一个星期二发布。

10个城市综合指数涵盖了波士顿、芝加哥、丹佛、拉斯维加斯、洛杉矶、迈阿密、纽约、圣地亚哥、旧金山和华盛顿特区。每月最后一个星期二上午9点(美国东部标准时间)发布。

20个城市综合指数,包括上述所有城市加上亚特兰大、夏洛特、克利夫兰、达拉斯、底特律、明尼阿波利斯、凤凰城、波特兰(俄勒冈州)、西雅图和坦帕。每月最后一个星期二上午9点(美国东部标准时间)发布。

大家都知道,标准普尔公司除了提供信用评级服务以外,还编制多种股票指数,其中最著名的就是标准普尔500种股票指数。根据该股票指数有很多指数期权和期货可以公开交易。同样,标准普尔凯斯·席勒房价指数也有期权和期货产品在芝加哥商品交易所交易。

